

Woonplan Oude IJsselstreek

(WERK-document 4 oktober 2021)



Nijpend tekort betaalbare woningen voor starters

De vraag naar woningen is groot. Voor verschillende doelgroepen zijn er te weinig woningen beschikbaar op de markt. Niet alleen in de koop-, maar ook in de huursector.

Ook heeft de overspannen situatie op de woningmarkt ervoor gezorgd dat de betaalbaarheid van de woningen onder druk staat. Voor mensen met een kleine beurs, waaronder starters, zijn er nagenoeg geen woningen te financieren. Kortom beschikbaarheid-en betaalbaarheid is een groot probleem.

Hoe groot is dit probleem:

Voor de leefbaarheid, maar ook voor de economie in onze gemeente is het van belang dat huisvesting geen issue is. Immers een dak boven je hoofd is 1 van de 11 indicatoren van de Brede Welvaart Index.

Het is dus onze verantwoordelijkheid om dit goed te regelen voor onze inwoners. We willen niet dat onze jongeren gedwongen worden om te verhuizen naar elders.

Er moet een keuze zijn. We willen de sociale cohesie in onze dorpen en buurten overeind houden. Dat doe je door voor zowel nieuwe als eigen inwoners letterlijk woonruimte te creëren.

De vraag naar startershuisvesting is groot. Navraag leerde ons, dat op 18 beschikbare plaatsen voor tijdelijke bewoning in de Wesenthorst, 80 reacties binnen zijn gekomen. De wachttijden voor sociale huurwoningen binnen onze gemeente lopen op naar meer dan 1 jaar, wanneer men actief naar een huurwoning op zoek is.

Oplossingen op langere termijn

De termijn die nodig is om via politiek goedgekeurde plannen reguliere woningen te bouwen is lang. We hebben daar weinig invloed op omdat dit traject aan wettelijke termijnen gebonden is. De verwachting is dat de eerstkomende 3 tot 5 jaar nog geen oplossing is voor het woningtekort. Er worden wel woningen gebouwd, maar dit zijn er de eerst komende jaren niet genoeg. De druk op de woningmarkt zal hierdoor dus hoog blijven.

Andere invloeden zoals (mogelijke) rentestijgingen, verhoogde of verlaagde instroom van statushouders, komst van arbeidsmigranten, trek uit het westen en jongeren/studenten, zorgen voor een blijvende druk op de woningmarkt.

De aangewezen in- en uitbreidingslocaties zorgen voor een verlichting op middellange en lange termijn, maar het is NU onze eerste zorg te zoeken naar een oplossing voor de korte termijn. In onze optiek, moet deze komen in de vorm van tijdelijke huisvesting.

Ons voorstel voor een oplossing op korte termijn

Uit onderzoek blijkt dat de gemeente Nijmegen de komende jaren 400 tijdelijke woningen zal gaan bouwen. Gelet op verschillen in aard en omvang, zal dat voor Oude IJsselstreek een bouwopgaaf van 80 tot 100 tijdelijke woningen betekenen. De vraag zal natuurlijk zijn of deze vergelijking gemaakt mag worden; de woningmarkten zijn immers verschillend per regio. Toch voelt het getal niet slecht aan. Immers; 10 tot 20 tijdelijke woningen per grote kern lijkt plausibel. Het zal de lokale markt voeden, maar niet ontwrichten. Daarnaast zou een kleiner aantal (bijvoorbeeld 2 of 3) in de kleinere kernen veel kunnen betekenen voor de leefbaarheid aldaar.

Hoeveel / onze inzet

We gaan 80 tot 100 tijdelijke woningen realiseren voor onze woningzoekenden. Daarbij ligt het accent op de huisvesting van jonge starters.

Daarnaast is er ook grote vraag vanuit andere leeftijdsgroepen bij onze inwoners naar woningen. Bijvoorbeeld senioren die in een kern willen wonen, werknemers van bedrijven die graag naar Oude IJsselstreek willen verhuizen, arbeidsmigranten, statushouders, mensen die uit een zorgomgeving geplaatst worden. Allemaal verdienen ze een plekje in onze gemeente.

Waar

We plaatsen deze woningen op in gemeentelijk bezit zijnde gronden. Hierdoor blijft de realisatieprijs laag en daarom zijn ze voor een redelijke prijs te verhuren.

We denken bij het plaatsen voornamelijk aan de grotere kernen, waar mogelijk plaatsen we ook in kleinere aantallen in de kleinere kernen.

Hoe

We verwerven als gemeente deze tijdelijke woningen bij een leverancier. Ons uitgangspunt dat dit zoveel als mogelijk lokaal wordt uitgezet.

Onderhoud en administratieve organisatie wordt ondergebracht bij een bestaande verhuur- en onderhoudsorganisatie zoals een woningcorporatie (Wonion) of een wooncoöperatie (AWC). Medewerkers van Stoer treden (indien mogelijk) in dienst van deze organisatie (SROI).

*Tijdelijke huurwoningen,
o.a. geplaatst op de Haart en in Lintelo
(gemeente Aalten - 2021)*

Om de snelheid erin te houden zal er gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid voor een tijdelijke Ruimtelijke Ordening ontheffingsprocedure van maximaal 10 tot 15 jaar.

Plaatsing en aansluiting op nutsvoorzieningen, alsook bouw- en woonrijp maken, conform gemeentelijk, bestek, zal door de leverende partij (bij voorkeur lokaal/regionaal) worden verricht. Hierbij zal er begeleiding plaatsvinden vanuit de gemeentelijke interne organisatie.

De te plaatsen woningen zullen minimaal moeten voldoen aan BENG-normen, liefst beter. Daarnaast ook zoveel mogelijk circulair en recyclebaar en/of herbruikbaar aan het einde van de tijdelijke ontheffing.

Info

- https://dkkgelderland.nl/projecten/awc_achterhoekse_wooncooperatie
- https://dkkgelderland.nl/actueel/jongeren_vorrang_geven_op_woningmarkt_is_juridisch_lastig_maar_in_de_achterhoek_doen_ze_het

Financiën

- De gemeente Oude IJsselstreek koopt de (verplaatsbare) woningen aan.
- De gemeente Oude IJsselstreek stelt gronden beschikbaar.
- De woningen worden in de huur aangeboden.

De huurprijs zal aansluiten bij hetgeen inmiddels elders in de Achterhoek is gerealiseerd. De range zal tussen €500 en €600 liggen, exclusief eventuele servicekosten en nutsvoorzieningen, afhankelijk van oppervlakte en inhoud woning.

De woningen zullen een eindwaarde hebben, maar vooralsnog is de marktsituatie over 10 tot 15 jaar moeilijk in te schatten. Hergebruik is realistisch, omdat uit navraag is gebleken dat dergelijke woningen een levensduur hebben 40 tot 50 jaar.

Hergebruik voor recreatieve doeleinden of tijdelijke huisvesting, voor dan te benoemen doelgroepen is zeker mogelijk. Ook behoort verkoop en herplaatsing tot de mogelijkheden. Een en ander zal bezien moeten worden in het licht van de situatie op de woningmarkt op dat moment.

Referenties kunnen gevonden worden in onder andere de gemeente Aalten. Daar zijn enkele Uuthuskes geplaatst via de Achterhoekse Woon Cooperatie (zie de link boven). Ook zijn in Barlo andere kleine woningen geplaatst. Prijsindicatie: tussen de 100.000 tot 150.000 euro per woning, all-in. Dus inclusief aansluitkosten en aankleding van de omgeving.

Consequenties begroting/gemeentelijke financiën

De totale investering (te spreiden over meerdere jaren) bedraagt bij 100 woningen uitgaande van een bouwprijs van €100.000 dus € 10 miljoen.

Middels huurinkomsten en eindwaarde van de woningen zal dit bedrag in 10 tot 15 jaar kunnen worden terugverdiend. Verder zullen alle subsidiemogelijkheden vanuit Provincie en Rijk moeten worden aangesproken.

Op deze wijze lijkt het voorstel dus budgettair nagenoeg sluitend te zijn. Ergens zullen nog wel de organisatie- en onderhoudskosten een plek moeten krijgen.

Voor dit voorstel hebben we o.a. via Platform 31 informatie opgehaald:

- <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/klein-wonen-1>
- <https://www.platform31.nl/thema-s/wonen/hernieuwd-actieprogramma-wooncooperatie-2020-2021/deelnemende-pilots/achterhoekse-wooncooperatie-u-a>
- <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/klein-wonen-1/praktijkvoorbeelden-klein-wonen>
- <https://www.platform31.nl/thema-s/wonen/innovatieve-betaalbare-nieuwbouw/projectetalage-innovatie-betaalbare-nieuwbouw/house2start-deventer>